

Бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"	по ОКПО	35818636
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7728458737
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
119517, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ш Аминьевское,
д. 6,помещ. 302

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью			
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"	Форма по ОКУД	0710001	
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09 2025
	по ОКПО	35818636	
	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	21 173	226	270
	в том числе:				
	НМА в организации		193	226	270
	Незавершенные вложения в НМА		20 980	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 832	7 306	8 035
	в том числе:				
	Собственные ОС		6 832	7 306	8 035
	Инвестиционная недвижимость	1160	23 712	26 073	29 220
	в том числе:				
	Нежилые помещения для сдачи в аренду		23 712	26 073	29 220
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	642 844	380 506	262 720
	в том числе:				
	Основные средства		73	80	63
	Оценочные обязательства и резервы		106	161	106
	Проценты по целевым кредитам застройщика		298 462	164 776	14 634
	Убытки прошлых лет		215 489	215 489	247 917
	Убытки текущего периода		128 714	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	391

	Итого по разделу I	1100	694 561	414 111	300 636
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 458 011	5 214 957	5 823 981
	в том числе:				
	Материалы		11 128	11	-
	Готовая продукция		435 273	580 482	1 225 451
	Основное производство (строительство объектов ДДУ)		5 878 919	4 377 174	2 197 407
	Объекты ДДУ, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные дольщикам по актам приемки-передачи		132 691	257 290	2 401 123
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	982 060	697 968	293 350
	в том числе:				
	НДС при строительстве МКД		982 060	697 968	293 350
	Дебиторская задолженность	1230	3 946 937	3 871 656	3 102 311
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 588 741	3 480 467	2 733 752
	Расчеты с покупателями и заказчиками		35 084	15 647	41 902
	Расчеты по налогам и сборам		4 605	33 624	14 835
	Расчеты с разными дебиторами		3 491	2 497	1 441
	Расчеты с дольщиками по договорам ДДУ		110 306	134 711	105 671
	Расчеты по договору уступки		204 710	204 710	204 710
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	920	3 525	1 025
	в том числе:				
	Займы выданные		920	3 525	1 025
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 783	6 202	495 530
	в том числе:				
	Расчетные счета		21 783	6 202	495 530
	Прочие оборотные активы	1260	227	400	269
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		227	400	269
	Итого по разделу II	1200	11 409 938	9 794 708	9 716 466
	БАЛАНС	1600	12 104 499	10 208 819	10 017 102

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	5 000	5 000	5 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 936 171)	(1 148 726)	(1 358 978)
	Итого по разделу III	1300	(1 931 171)	(1 143 726)	(1 353 978)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	10 828 805	7 572 970	4 497 727
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		8 357 099	5 806 529	3 159 145
	Долгосрочные займы		862 765	713 243	1 005 963
	Проценты по долгосрочным займам		415 095	394 092	259 450
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 193 846	659 106	73 169
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 828 805	7 572 970	4 497 727
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	240 936
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	-	222 670
	Проценты по краткосрочным займам		-	-	18 266
	Кредиторская задолженность	1520	3 001 730	3 574 222	1 907 494
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 959 188	2 795 462	1 520 617
	Расчеты по налогам и сборам		2 536	285	2 405
	Расчеты по социальному страхованию		134	90	728
	Расчеты с разными кредиторами		1 039 729	778 385	383 744
	Расчеты с персоналом по оплате труда		143	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	426	643	529
	в том числе:				
	Резерв оплаты отпуска		426	643	529
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	204 710	204 710	4 724 394
	в том числе:				
	Средства дольщиков за переданное имущество		204 710	204 710	4 724 394
	Итого по разделу V	1500	3 206 866	3 779 575	6 873 353
	БАЛАНС	1700	12 104 499	10 208 819	10 017 102

Генеральный директор

(наименование должности)

Зироян Армен Гагикович

(расшифровка подписи)

17 октября 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
35818636		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	457 723	1 802 293
	в том числе:			
	Экономия застройщика		-	1 569 288
	Выручка от реализации жилых и нежилых помещений		457 723	233 005
	Себестоимость продаж	2120	(294 596)	(340 263)
	в том числе:			
	Реализованных жилых и нежилых помещений		(294 596)	(340 263)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	163 127	1 462 030
	Коммерческие расходы	2210	(167 736)	(367 575)
	Управленческие расходы	2220	(19 114)	(30 579)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(23 723)	1 063 876
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	447	119
	Проценты к уплате	2330	(944 699)	(664 434)
	Прочие доходы	2340	6 491	2 130
	Прочие расходы	2350	(88 299)	(80 660)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 049 783)	321 031
	Налог на прибыль организаций	2410	262 338	(69 040)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(78 469)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	262 338	9 429
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(787 445)	251 991

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(787 445)	251 991
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

17 октября 2025 г.



(подпись)

Зироян Армен Гагикович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
35818636		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	5 000	-	-	-	-	(1 358 978)	(1 353 978)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	5 000	-	-	-	-	(1 358 978)	(1 353 978)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	251 991	251 991
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	5 000	-	-	-	-	(1 106 987)	(1 101 987)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	5 000	-	-	-	-	(1 148 726)	(1 143 726)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	5 000	-	-	-	-	(1 148 726)	(1 143 726)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(787 445)	(787 445)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	5 000	-	-	-	-	(1 936 171)	(1 931 171)

Генеральный директор
(наименование должности)

Зироян Армен Гагикович

(расшифровка подписи)



17 октября 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710005		
(число, месяц, год)			30	09	2025
по ОКПО			35818636		
по ОКЕИ			384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	509 787	583 419
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	449 778	512 939
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 009	1 709
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	от раскрытия эскроу-счетов		-	38 338
	от погашения задолженности по ДДУ		25 005	21 076
	от возврата налоговых платежей		28 500	-
	расчеты по претензиям		1 292	9 352
	прочие поступления	4119	2 203	5
	Платежи - всего	4120	(3 176 693)	(3 226 893)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 959 645)	(3 100 468)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 211)	(5 537)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(139 699)	(19 238)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(64 814)
	возвраты дольщикам по расторгнутым ДДУ		-	(3 088)
	расчеты по претензиям		(38 217)	(12 744)
	компенсация банкам недополученных процентов по ипотечным договорам		(14 307)	(14 787)
	прочие платежи	4129	(20 614)	(6 217)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 666 906)	(2 643 474)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	3 525	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 525	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(21 129)	(2 500)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 209)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(920)	(2 500)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(17 604)	(2 500)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 700 091	2 946 847
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 700 091	2 946 847
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(750 333)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(750 333)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 700 091	2 196 514
	Сальдо денежных потоков за период	4400	15 581	(449 460)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	6 202	495 530
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	21 783	46 070
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

17 октября 2025 г.



Зироян Армен Гагикович
(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		на конец периода
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За 9 месяцев 2025 г.	370	(144)	-	-	-	(33)	-	-	-	370 (177)
	За 9 месяцев 2024 г.	370	(100)	-	-	-	(33)	-	-	-	370 (133)
в том числе:											
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	За 9 месяцев 2025 г.	80	(35)	-	-	-	(6)	-	-	-	80 (41)
	За 9 месяцев 2024 г.	80	(27)	-	-	-	(6)	-	-	-	80 (33)
из них исключительные права	За 9 месяцев 2025 г.	80	(35)	-	-	-	(6)	-	-	-	80 (41)
	За 9 месяцев 2024 г.	80	(27)	-	-	-	(6)	-	-	-	80 (33)
Исключительное авторское право на программы ЭВМ, базы данных	За 9 месяцев 2025 г.	290	(109)	-	-	-	(27)	-	-	-	290 (136)
	За 9 месяцев 2024 г.	290	(73)	-	-	-	(27)	-	-	-	290 (100)
из них исключительные права	За 9 месяцев 2025 г.	290	(109)	-	-	-	(27)	-	-	-	290 (136)
	За 9 месяцев 2024 г.	290	(73)	-	-	-	(27)	-	-	-	290 (100)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		на конец периода
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	193	226	270
в том числе:			
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	39	45	53
из них созданные организацией	-	-	-
Исключительное авторское право на программы ЭВМ, базы данных	144	181	217
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года				принято к учету в качестве нематериальных активов	накопленное обесценение
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	11 700	-	-	11 700
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: мобильное приложение	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	11 700	-	-	11 700
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	9 280	-	-	9 280
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: интернет-сайт	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	9 280	-	-	9 280
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 9 месяцев 2025 г.	10 472	(3 166)	-	(1 704)	1 704	(474)	-	-	-	-	8 768	(1 936)
	За 9 месяцев 2024 г.	12 238	(4 203)	-	-	-	(547)	-	-	-	-	12 238	(4 750)
в том числе: Сооружения	За 9 месяцев 2025 г.	8 768	(1 607)	-	-	-	(329)	-	-	-	-	8 768	(1 936)
	За 9 месяцев 2024 г.	8 768	(1 169)	-	-	-	(329)	-	-	-	-	8 768	(1 498)
Другие виды ОС	За 9 месяцев 2025 г.	1 704	(1 559)	-	(1 704)	1 704	(145)	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	3 470	(3 034)	-	-	-	(218)	-	-	-	-	3 470	(3 252)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 9 месяцев 2025 г.	31 732	(5 659)	-	-	-	(2 361)	-	-	-	-	31 732	(8 020)
	За 9 месяцев 2024 г.	31 732	(2 512)	-	-	-	(2 360)	-	-	-	-	31 732	(4 872)
в том числе: Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	За 9 месяцев 2025 г.	31 732	(5 659)	-	-	-	(2 361)	-	-	-	-	31 732	(8 020)
	За 9 месяцев 2024 г.	31 732	(2 512)	-	-	-	(2 360)	-	-	-	-	31 732	(4 872)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	30 544	33 379	37 255
в том числе: Сооружения	Амортизируемые основные средства - всего	6 832	7 161	7 509
	Другие виды ОС	-	145	436
Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	23 712	26 073	29 220
	Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	23 712	26 073	29 220
в том числе:			
Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	23 712	26 073	29 220
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2025 г.	3 525	-	11 450	(14 055)	-	-	-	-	920	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 025	-	2 500	-	-	-	-	-	3 525	-
в том числе: Предоставленные займы	За 9 месяцев 2025 г.	3 525	-	11 450	(14 055)	-	-	-	-	920	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 025	-	2 500	-	-	-	-	-	3 525	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	3 525	-	11 450	(14 055)	-	-	-	-	920	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 025	-	2 500	-	-	-	-	-	3 525	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 9 месяцев 2025 г.	5 214 957	-	1 539 839	(296 785)	-	-	-	X	X	-	6 458 011	-
	За 9 месяцев 2024 г.	5 823 981	-	767 194	(2 795 677)	-	-	-	X	X	-	3 795 498	-
в том числе: Материалы	За 9 месяцев 2025 г.	11	-	14 596	(2 189)	-	-	-	(1 290)	-	-	11 128	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	52 715	(2 859)	-	-	-	-	-	-	49 856	-
Готовая продукция	За 9 месяцев 2025 г.	580 482	-	-	(294 596)	-	-	-	149 387	-	-	435 273	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 225 451	-	-	(340 263)	-	-	-	(260 488)	-	-	624 700	-
Основное производство (строительство объектов ДДУ)	За 9 месяцев 2025 г.	4 377 174	-	1 501 745	-	-	-	-	-	-	-	5 787 919	-
	За 9 месяцев 2024 г.	2 197 407	-	184 065	-	-	-	-	-	-	-	2 381 472	-
Объекты ДДУ, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные заказчикам по актам приемки-передачи	За 9 месяцев 2025 г.	257 290	-	23 498	-	-	-	-	(148 097)	-	-	132 691	-
	За 9 месяцев 2024 г.	2 401 123	-	530 414	(2 452 555)	-	-	-	260 488	-	-	739 470	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	1 081 002	1 081 002	1 081 002
в том числе: Затраты в незавершенном производстве (земельный участок)	1 081 002	1 081 002	1 081 002

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	3 871 656	-	187 992	-	(109 316)	(3 395)	-	-	3 946 937	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	3 102 311	-	2 763 232	-	(1 276 891)	-	-	-	4 588 652	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 9 месяцев 2025 г.	15 647	-	27 737	-	(5 200)	(3 100)	-	-	35 084	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	41 902	-	31 288	-	(39 668)	-	-	-	33 502	-	-	
Авансы выданные	За 9 месяцев 2025 г.	3 480 467	-	152 159	-	(43 590)	(295)	-	-	3 588 741	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	2 733 752	-	2 640 981	-	(1 187 501)	-	-	-	4 187 232	-	-	
Прочая	За 9 месяцев 2025 г.	2 497	-	3 491	-	(2 497)	-	-	-	3 491	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	1 441	-	650	-	(1 441)	-	-	-	650	-	-	
Расчеты по договорам ДДУ	За 9 месяцев 2025 г.	134 711	-	-	-	(24 405)	-	-	-	110 306	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	105 671	-	83 649	-	(33 426)	-	-	-	155 894	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 9 месяцев 2025 г.	33 624	-	4 605	-	(33 624)	-	-	-	4 605	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	14 835	-	6 664	-	(14 835)	-	-	-	6 664	-	-	

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	7 572 970	3 395 534	-	(139 699)	-	-	10 828 805	
	За 9 месяцев 2024 г.	4 497 727	3 478 251	-	(527 664)	-	-	7 448 314	
в том числе: кредиты	За 9 месяцев 2025 г.	5 806 529	2 550 570	-	-	-	-	8 357 099	
	За 9 месяцев 2024 г.	3 159 145	2 647 384	-	-	-	-	5 806 529	
займы	За 9 месяцев 2025 г.	713 243	149 522	-	-	-	-	862 765	
	За 9 месяцев 2024 г.	1 005 963	299 464	-	(527 664)	-	-	777 763	
проценты по долгосрочным кредитам	За 9 месяцев 2025 г.	659 106	534 740	-	-	-	-	1 193 846	
	За 9 месяцев 2024 г.	73 169	439 486	-	-	-	-	512 655	
проценты по долгосрочным займам	За 9 месяцев 2025 г.	394 092	160 702	-	(139 699)	-	-	415 095	
	За 9 месяцев 2024 г.	259 450	91 917	-	-	-	-	351 367	
Краткосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	3 574 222	645 730	-	(1 248 222)	-	-	3 001 730	
	За 9 месяцев 2024 г.	2 148 430	682 248	-	(284 623)	-	-	2 546 055	
в том числе:									

расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	2 795 462	371 880	-	(1 208 154)	-	1 959 188
	За 9 месяцев 2024 г.	1 520 617	501 242	-	(38 975)	-	1 982 884
расчеты по налогам, сборам и социальному страхованию	За 9 месяцев 2025 г.	375	2 670	-	(375)	-	2 670
	За 9 месяцев 2024 г.	3 133	6 320	-	(3 133)	-	6 320
займы	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	222 670	-	-	(222 670)	-	-
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2025 г.	778 385	271 180	-	(9 693)	-	1 039 872
	За 9 месяцев 2024 г.	383 744	173 714	-	(607)	-	556 851
проценты по краткосрочным займам	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	18 266	972	-	(19 238)	-	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	11 147 192	4 041 264	-	(1 387 921)	X	13 830 535
	За 9 месяцев 2024 г.	6 646 157	4 160 499	-	(812 287)	X	9 994 369

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	643	-	(217)	-	426
	За 9 месяцев 2024 г.	529	-	-	-	529

в том числе: Резерв оплаты отпуска	За 9 месяцев 2025 г.	643	-	(217)	-	426
	За 9 месяцев 2024 г.	529	-	-	-	529

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	7 791 730	570 937	270 731
в том числе:			
Средства на эскроу счетах	7 791 730	570 937	270 731
Выданные - всего	1 081 002	1 081 002	1 081 002
в том числе:			
залог по кредитному договору	1 081 002	1 081 002	1 081 002

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
Материальные затраты	296 785	343 122
Затраты на оплату труда	3 232	3 535
Отчисления на социальные нужды	976	1 071
Амортизация	2 868	2 941
Прочие затраты	177 585	387 748
Итого по элементам	481 446	738 417
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	481 446	738 417

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАСТИОН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 года

В настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Бастион» (далее – «Общество») за 9 месяцев 2025 года раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности фирмы.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион» является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Дата государственной регистрации в ЕГРЮЛ 05.02.2019, ОГРН 1037733015638, ИНН 7733162020.

1.2. Единственным участником является Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр+», доля в уставном капитале – 100%, номинальная стоимость доли 5 000 тыс. руб.

1.3. Бенефициаром владельцем ООО «Специализированный застройщик «Бастион» является Мхоян Микаел Спартакович (ИНН 231906786407), доля косвенного владения – 49,5%.

1.4. Место нахождения:

ООО «Специализированный застройщик «Бастион» имеет офис по адресу: 119517, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, Аминьевское шоссе, д. 6, помещ. 302.

1.5. 09.08.2021 года зарегистрировано Обособленное подразделение «СКОЛКОВО», расположенное по адресу г. Москва, Сколковское шоссе, д. 40, корп. 1.

1.6. Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7. Списочная численность работников ООО «Специализированный застройщик «Бастион» на 31 марта 2025 г. составила 2 человека (на 31.12.2024 г. – 2 человека).

1.8. Органами управления ООО «Специализированный застройщик «Бастион» являются:

-Общее собрание единственного участника – высший орган управления, решения оформляются в простой письменной форме;

-Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

1.9. Ответственным за осуществление внутреннего контроля является генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастион» - Зироян Армен Гагикович.

Раздел 2. Учетная политика.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Специализированный застройщик «Бастион», утвержденная приказом Общества №4 от 01.03.2019 года, разработана в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете. Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Учетная политика составлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость

ликвидации или существенного сокращения деятельности. Учетная политика разработана в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

Изменения в учетную политику, применяемую в 2025 г., не вносились, за исключением изменений, связанных с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.1. Общие сведения.

2.1.1. В ООО «Специализированный застройщик «Бастион» установлены организация, форма и способы ведения бухгалтерского учета на основании действующих нормативных документов: Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. N 34н), Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н), Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. N 94н), Приказа Минфина России от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

2.1.2. Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета.

2.1.3. При формировании учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Бастион» исходило из следующих допущений:

активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.1.4. ООО «Специализированный застройщик «Бастион» применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 в редакции приказа Приказ Минфина России №236н от 20.11.2018 г. с даты государственной регистрации.

2.2. Основные подходы к подготовке бухгалтерской отчетности.

2.2.1. Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие, редакция 3.0. Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты, справки, служебные записки бухгалтерии.

2.2.2. При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Детальная информация о непрерывности деятельности раскрыта в разделе 15 Пояснений.

2.2.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за период с 01.01.2025 г. по 31.03.2025 г. включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

2.3. Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Ошибка признается существенной, если она в отдельности приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более.

Событие после отчетной даты признается существенным, если независимо от положительного или отрицательного его характера для организации приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более.

2.4. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%. В отчете о финансовых результатах выручка и прочие доходы, составляющие 5% и более от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности, а также соответствующая каждому виду доходов часть расходов.

2.5. Способы оценки имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении. Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

2.6. Оценка активов и обязательств

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Операции в иностранной валюте и у.е. в 2023, 2024 и 9 месяцев 2025 года не осуществлялись.

2.7. Раскрытие отдельных показателей в Бухгалтерской отчетности

2.7.1. В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

2.7.2. В бухгалтерском балансе отражается развернуто сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.7.3. Права пользования активами в бухгалтерском балансе отражается по строке 1150 «Основные средства» с раскрытием информации.

2.7.4. Обязательство по аренде в зависимости от срока погашения отражается в бухгалтерском балансе по группе статей «Арендные обязательства» в составе долгосрочных обязательств либо по группе статей «Арендные обязательства» в составе краткосрочных обязательств.

2.7.5. В отчете о финансовых результатах организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

2.7.6. В отчете о движении денежных средств денежные потоки по договорам аренды отражаются следующим образом:

- в части погашения основной суммы обязательства по аренде - в составе финансовых операций;
- в части погашения начисленных процентов по обязательству по аренде - в составе текущих операций;
- платежи по договорам краткосрочной аренды, аренды малоценных объектов, аренды с переменными платежами, которые не зависят от индекса или ставки, - в составе текущих операций.

2.8. Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работникам;
- другие аналогичные виды оценочных обязательств.

2.9. Существенные способы ведения бухгалтерского учета.

2.9.1. Нематериальные активы.

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, относится к объектам нематериальных активов.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в 2024 году осуществлялось альтернативным способом.

ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные НМА). Затраты на приобретение, создание и

улучшение таких активов признаются расходами периода. К несущественным НМА относятся НМА стоимостью за единицу до 40 тыс. руб. Стоимостной лимит для несущественных НМА проверяется ежегодно.

НМА принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной стоимости), определенной на дату принятия его к бухгалтерскому учету., переоценка не производится. Под фактической (первоначальной) стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату, понимается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты всех фактических расходов на приобретение и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, а также иные расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива и обеспечением условий для использования его в запланированных целях.

Первоначальная стоимость нематериальных активов погашается линейным способом по нормам отчислений, рассчитанным организацией, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования. Для каждого объекта НМА срок полезного использования определяется, исходя из факторов, указанных в п. 31 ФСБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов». Амортизация начисляется независимо от результатов деятельности организации в течение установленного срока их полезного использования.

Организация проводит проверку НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Сроки полезного использования и способы амортизации нематериальных активов проверяются в конце каждого финансового года и, при необходимости, корректируются. Все корректировки отражаются на перспективной основе как изменения в оценочных значениях.

2.9.2. Основные средства.

Учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования по основным средствам определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации.

Амортизация по объектам ОС начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

2.9.3. Товарно-материальные запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в Обществе в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 в качестве запасов считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд в общем порядке.

При оплате запасов (товаров и материалов) неденежными средствами они принимаются к учету по их справедливой стоимости (п. 15 ФСБУ 5/2019). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Учет всех групп ТМЦ, за исключением незавершенного производства и готовой продукции, ведется по фактической себестоимости, списание осуществляется по средней себестоимости, которая рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов. Изменение способов оценки в текущем периоде не происходило.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

В составе незавершенного производства учитываются объекты ДДУ, незавершенные строительством и/или в отношении которых не получено разрешение на ввод, а также объекты, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные дольщикам по актам приемки-передачи.

В составе готовой продукции учитываются жилые и нежилые помещения в МКД, в отношении которых на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию не были заключены договора ДДУ.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на отчетную дату проводится анализ ТМЦ на предмет их морального устаревания, утраты полностью или частично первоначальных качеств или снижения текущей рыночной стоимости. При выявлении ТМЦ, морально устаревших, утративших свою первоначальную стоимость или обесценившихся, формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей,

который образуется за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

2.9.4. Дебиторская задолженность и резерв по сомнительным долгам.

Аналитический учет дебиторской задолженности осуществляется в разрезе контрагентов и типов договоров.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Перед составлением промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация дебиторской задолженности. По результатам проведенной инвентаризации Общество классифицирует задолженность на сомнительную и на задолженность, в отношении которой отсутствуют сомнения в ее погашении.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Эти резервы представляют собой оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично в размере полной суммы дебиторской задолженности, признанной сомнительной. При формировании резерва по сомнительным долгам в составе дебиторской задолженности не учитывается дебиторская задолженность, оплаченная в следующем месяце после окончания отчетного периода.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества. Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.9.5. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в Обществе в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью в соответствии с условиями их выпуска равномерно относится на финансовые результаты в составе прочих доходов / расходов в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым возможно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату с отнесением разницы на прочие доходы/расходы. Указанная корректировка производится ежеквартально.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений. Величина указанного резерва определяется как разница между учетной и расчетной стоимостью соответствующих финансовых вложений, определенной по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2.9.6. Денежные средства и денежные эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства в кассе и на счетах в банках отражаются в составе денежных средств в бухгалтерском балансе.

Краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску

изменения стоимости, отражаются в составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе. В частности, Общество не относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

В состав денежных средств включаются денежные эквиваленты - краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся депозитные вклады в кредитных организациях со сроком погашения до 3 месяцев с даты размещения.

При заполнении Отчета о движении денежных средств за 2024 и 2023 гг., Общество не применяло правило свернутого отражения денежных потоков по косвенным налогам (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ, в связи с особенностью осуществляемой деятельности застройщика. Общество получает денежные средства, как за жилые помещения (операции, необлагаемые НДС), так и за машиноместа и нежилые помещения, не реализованные до момента ввода зданий по договорам ДДУ. В то же время Общество оплачивает подрядчикам и организациям, осуществляющим надзорные функции, значительные суммы с НДС, который при окончании строительства включается в стоимость и предъявляется к вычету в пропорции, которая может быть определена только на момент сдачи объекта. Исходя из опыта предыдущих лет, фактически к вычету предъявляется 10 – 12 % от общей суммы уплаченного поставщикам НДС. В случае применения свернутого отражения денежных потоков по НДС, данные потоки, как и потоки, связанные с оплатой поставщикам и подрядчикам, будут существенно искажены.

2.9.7. Учет расходов по кредитам и займам.

Учет расходов по кредитам и займам в Обществе ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.2-4 ПБУ 15/2008).

Проценты за пользование заемными средствами включаются в состав прочих расходов. Дополнительные расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами и отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому они относятся.

В бухгалтерской отчетности задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

2.9.8. Оценочные обязательства.

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

2.9.9. Аренда.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения дополнительных заемных средств, соответствующей сроку, обеспечению и иным условиям с оцениваемыми договорами аренды.

Периодичность начисления процентов определяется в зависимости от периодичности арендных платежей и наступления отчетных дат.

Срок аренды рассчитывается, исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока договора аренды. Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом.

Общество применяет упрощенный порядок учета договоров аренды в отношении договоров краткосрочной аренды (по всем предметам аренды вне зависимости от характера и способа их использования) и договоров аренды малоценных объектов (стоимостью, которая не превышает 300 тыс. рублей в отношении каждого предмета аренды). Арендные платежи по договорам краткосрочной аренды, аренды малоценных объектов, аренды с переменными платежами, не зависящими от индексов или ставок, признаются расходами отчетного периода в течение срока аренды в зависимости от характера использования предмета аренды.

Аренда, в рамках которой Общество является арендодателем, классифицируется как финансовая или операционная аренда. Доходы по договорам аренды, классифицированной в соответствии с требованиями Учетной Политики Общества как операционная, признаются на последнее число отчетного месяца. При этом величина доходов определяется с учетом скидок (надбавок).

2.9.10. Учет НДС по приобретенным ценностям.

При строительстве МКД НДС, непосредственно связанный с приобретением товаров, работ, услуг для данного строительства, аккумулируется на балансовом счете 19. По завершению строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию НДС по завершённому

объекту распределяется пропорционально площадям, построенным для операций необлагаемых НДС (объекты долевого строительства, жилые помещения), и площадям, дальнейшая реализация которых будет облагаться НДС. НДС по необлагаемым операциям включается в стоимость завершенного объекта.

2.9.11. Доходы и расходы.

Расходы признаются как экономия/перерасход средств дольщиков, от продажи объектов завершенного строительства подрядным способом, методом начисления.

Экономия или перерасход застройщика определяется по каждому договору ДДУ в момент подписания дольщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства.

При определении затрат на создание объектов ДДУ учитываются следующие затраты:

- расходы на аренду и приобретение земельных участков для строительства объектов ДДУ;
- расходы на строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- расходы на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- расходы на строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- расходы на подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- расходы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

2.9.12. Налог на прибыль.

При расчете налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Учёт ведётся балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.9.13. Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяется ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

2.9.14. Изменения в учетной политике на 2025 год.

Изменения в учетную политику, применяемую в 2025 г., не вносились, за исключением изменений, связанных с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

3. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства.

12.12.1. Обществом формировался резерв на оплату отпусков. В бухгалтерском учете резерв на оплату отпусков формировался произведение фактически неиспользованных дней отпуска на последнее число месяца на среднедневную оплату труда, с учетом страховых взносов.

12.12.2. Хозяйственная деятельность ООО «Специализированный застройщик «Бастион» привела к возникновению оценочных обязательств в размере 426 тыс. руб.

12.12.3. Условные активы и обязательства на отчетную дату отсутствуют.

3.1. Прочие обязательства.

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены средства дольщиков, полученные по договорам ДДУ, полученные при раскрытии эскроу-счетов в связи со вводом в эксплуатацию объекта ДДУ, и по инвестиционному договору. Общая сумма данных обязательств составляет 204 710 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025 года задолженность дольщиков по договорам ДДУ, не внесенные в срок, составляет 110 306 тыс. руб.

Общая стоимость имущества, подлежащего передаче дольщикам, в отношении которого получено разрешение на ввод, составляет 132 691 тыс. руб.

Согласно Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-15-011856-2023 от 29.12.2023 г. объект полностью соответствует изначальной проектной документации. Претензии со стороны дольщиков, связанные с недостатками и отступлениями, приведшим к ухудшению качества объекта, не предвидятся, за исключением крайне незначительных.

Задолженность по целевым кредитам и процентам, полученных на строительство объектов, в отношении которых получено разрешение на ввод в эксплуатацию, на 30.09.2025 г. отсутствует. Задолженность по целевому кредиту банка на 30.09.2025 г., на строящийся объект долевого строительства, составляет 8 357 099 тыс. руб., задолженность по процентам – 1 193 846 тыс. руб. В качестве обеспечения по данному договору заключен договор залога земельного участка, на котором ведутся строительные работы.

3.2 Учет по забалансовым счетам.

Обществом ведется учет по забалансовым счетам:

008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» по открытым эскроу-счетам, по которым общество является бенефициаром, в разрезе депонентов и номеров договоров долевого участия. Сальдо по счету указано в Пояснении №9;

009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные». На данном счете отражен залог земельного участка, являющийся обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с Банком ВТБ (ПАО). Сальдо по счету указано в Пояснении №9;

МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» отражены офисная техника, которые не являются основными средствами, но требуют ведения учета.

Раздел 4 Операции со связанными сторонами.

4.1. Связанными сторонами по состоянию на 30.09.2025 г. для ООО «Специализированный застройщик «Бастион» являются:

п/п	ФИО/наименование юр. лица	Характер отношений
1	ООО «Стройцентр +» (ИНН 7733162020)	Участник ООО «Специализированный застройщик «Бастион» 100% в УК
2	Мелоян Луиза Акаповна (ИНН 616714627658)	Генеральный директор ООО «Стройцентр +»
3	Зироян Армен Гагикович (ИНН 402713111572)	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастион», Трудовой договор от 05.02.2019 г., Решение №1 от 21.01.2019 г.
4	ООО «КОМЬЮНИТИ» (ИНН 9729264826)	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастион» является генеральным директором и единственным участником ООО «КОМЬЮНИТИ»
5	ИП Зироян А.Г. (402713111572)	Контроль через ЕИО

4.2. За 9 месяцев 2024 г. и 9 месяцев 2025 г осуществлялись операции со связанными сторонами:

ООО «Стройцентр +»	9 месяцев 2025	9 месяцев 2024
Получен займ	149 522	299 464
Оплата денежными средствами	149 522	299 464
Погашение процентного займа (Общество-заемщик)		750 333
Оплата денежными средствами		750 333
Проценты по полученному займу	160 702	92 889
Оплата денежными средствами	139 699	92 889

4.3 Состояние расчетов со связанными сторонами:

Задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами составляет:

	На 30.09.2025	На 30.09.2024
ООО «Стройцентр +»		
Долгосрочная кредиторская задолженность (Общество - заемщик, основной долг)	862 765	801 719
Проценты по долгосрочным займам (Общество - заемщик, проценты)	415 095	318 509

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не производилось.

4.4. Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала (генеральный директор, главный бухгалтер, руководитель колл-центра и их заместители) в виде оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в 2025 году представлены в таблице:

	9 месяцев 2025	9 месяцев 2024
Заработная плата с НДФЛ	3 398	3 535
НДФЛ	444	460
Страховые взносы	1 020	1 052

Информация об органах управления Общества раскрыта в разделе 1 настоящих Пояснений.

Данные о вознаграждении единоличному исполнительному органу приведены в таблице.

	9 месяцев 2025	9 месяцев 2024
Заработная плата с НДФЛ	270	267
НДФЛ	35	35
Страховые взносы	81	80

Начисление вознаграждений АУП и ЕИО, планируемых к начислению и выплате в 4 квартале 2025 г. по результатам 9 месяцев 2025 г., а также соответствующих им страховых взносов, не планируется.

Долгосрочные вознаграждения в виде вознаграждений по окончании трудовой деятельности, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности, вознаграждений в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, и иных долгосрочных вознаграждений, действующей системой оплаты труда не предусмотрены.

Раздел 5. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Раздел 6. Непрерывность деятельности.

В течение 9 месяцев 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.
- снижения доходов Общества не наблюдается.

При оценке обесценения активов (ОС, Запасы, ДЗ и проч.), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО, такая оценка подвержена значительной неопределенности. Общество расценивает СВО в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По состоянию на 30.09.2025 г. Общество имеет для реализации жилые и нежилые помещения в введенных в эксплуатацию корпусах МЖК общей себестоимостью 435 273 тыс. руб., реализация которых при текущем уровне цен на недвижимое имущество позволит существенно сократить текущий убыток. Окончательное погашение убытка ожидается во 2 квартале 2026 года, после ввода в эксплуатацию 4 корпуса, строительство которого ведется с 2023 года.

По оценке руководства, у Общества существуют предпосылки, указывающие на существенную неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В настоящий момент Общество находится в инвестиционной фазе, реализуя масштабный проект по строительству МЖК, и согласно принятой участниками Общества стратегии развития планируется выйти на положительные значения нераспределенной прибыли в 2026 году.

Руководство уверено в том, что Общество получает и будет получать необходимое финансирование для его операционной и инвестиционной деятельности в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

В сложившейся экономической и рыночной ситуации в России и для дальнейшего улучшения финансовых показателей Общества руководство продолжает выполнение антикризисного

плана, который включает меры по увеличению выручки, сокращению расходов и увеличению оборотного капитала. В рамках антикризисных мер Общество произвело предварительную оплату подрядной организации ООО «Евростройподряд» на общую сумму 3 462 502 тыс. руб. с целью фиксации существующих цен на строительные материалы и снижения риска их дальнейшего удорожания.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Раздел 7. Риски хозяйственной деятельности.

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля. Руководством компании был принят ряд мер внутрифирменных кадровых перестановок на складе и организационных мер, направленных на исключение претензий со стороны дольщиков к выполнению обязательств по договорам ДДУ, на исключение случаев пропажи и хищения ТМЦ на складе и при их транспортировке.

Риск ликвидности. В случае ухудшения финансового состояния Организация вследствие возобновления влияния экономического кризиса повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Результаты налоговой реформы можно оценивать негативно: с 01.01.2024 г. исключены льготы, связанные с уплатой налога на имущество, с 01.01.2025 г. повышена налоговая ставка по налогу на прибыль. В то же время практика рассмотрения дел в Конституционном Суде РФ показывает, что положения основного закона влияют на налоговые права хозяйствующих субъектов и защищают налогоплательщиков от необоснованного и внезапного утяжеления налогового бремени. Упомянутые факторы позволяют заключить, что налоговая система РФ становится более стабильной, деятельность хозяйствующих субъектов в РФ с точки зрения налоговых последствий – более предсказуемой. Компания несет бремя уплаты налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, страховых взносов.

Раздел 8. Крупные сделки.

За 9 месяцев 2025 году крупные сделки не заключались.

Раздел 9. Прекращенные операции.

Прекращенных операций в 9 месяце 2025 г. отсутствуют.

Раздел 10. Внутренний контроль.

В ООО «Специализированный застройщик «Бастيون» организован внутренний контроль, исходя из требований Федерального закона от 06.12.2011г. №402 ФЗ «О бухгалтерском учете», в частности:

- хозяйственные операции санкционируются руководителем Общества и уполномоченными им лицами, как в целом, так и в конкретных случаях;

- имеется распределение ответственности и полномочий между отдельными функциональными и структурными подразделениями Общества, обеспечено эффективное взаимодействие между ними;
- проекты договоров рассматриваются на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества;
- определены ответственные за осуществление отдельных контрольных процедур;
- ежегодно составляется финансово-хозяйственный план (бюджет) Общества, исполнение которого контролируется, фактические результаты сопоставляются с плановыми и анализируются;
- организована система сбора. Обработки и передачи информации (в том числе формирования отчетов и сообщений, содержащих финансовую, операционную и другую информацию о деятельности Общества);
- реализованы меры, направленные на ограничение доступа неуполномоченных лиц к активам, системам документооборота и ведения бухгалтерского учета;
- хозяйственные операции фиксируются в бухгалтерском учете на надлежащих счетах бухгалтерского учета, в правильном периоде;
- осуществляются внутренние и внешние сверки расчетов, инвентаризация активов и обязательств, производится анализ результатов аудиторских, налоговых проверок;
- производится регулярная оценка качества системы внутреннего контроля;
- руководство Общества распространяет информацию о своих требованиях в отношении поведения сотрудников, их обязанностей и распределения полномочий через утверждение внутренних нормативных документов, направление служебных записок, электронные сообщения и размещение информации на интернет- ресурсах Общества.

Раздел 11. Судебные иски.

По состоянию на 30.09.2025 г. у Общества имеются незавершенные судебные дела. Все иски по текущей хозяйственной деятельности имеют для Общества явно несущественный характер. В независимости от результата судебных разбирательств Общество имеет достаточные ресурсы для их удовлетворения без нанесения какого-либо существенного ущерба для текущей операционной деятельности Общества.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Бастион»

«25» октября 2025 г.



Зироян А.Г.